

Sygn. akt II Ca 1035/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świdnica, dnia 3 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Jerzy Dydo

Sędziowie SSO Alicja Chrzan

SSO Maria Kołcz

Protokolant Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014r., w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Z.

przeciwko Skarbowi Państwa-Staroście (...)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 6 listopada 2013 r. sygn. akt I C 203/13.

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 1.200 zł kosztów

postępowania apelacyjnego.

Sygn akt II Ca 1035/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 listopada 2013 roku w sprawie o sygn. akt I C 203/13 Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich oddalił powództwo Gminy Z. przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Według zapisów w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich nr (...), właścicielem nieruchomości składającej się z działki nr (...) położonej w Z. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest Gmina Z.. Działka ta została oddana w użytkowanie wieczyste, a w budynku na niej posadowionym ustanowiono odrębną własność trzech lokali.

Przedmiotowy w sprawie lokal nr (...) położony w opisanym wyżej budynku został nabyty w dniu 24.01.1986r. przez Przedsiębiorstwo (...) we W. od Z. K. i M. K.. Z własnością tego lokalu łączy się udział w wysokości 1/3 we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki. Na podstawie wniosków stron zawartych w akcie notarialnym sprzedaży lokalu wpisano w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu w dziale II: ” **Skarb Państwa pod zarządem Przedsiębiorstwa (...) W.**”.

Następnie na wniosek z dnia 7.02.1995r. wpisano „Skarb Państwa pod zarządem Przedsiębiorstwa (...) w Z..

Zarządzeniem Nr 31 Wojewody (...) z dnia 29.02.1990r. utworzono Przedsiębiorstwo Państwowe pod nazwą „Przedsiębiorstwo (...)” i przydzielono mu część mienia Przedsiębiorstwa (...)

Porozumieniem z dnia 16 marca 1990r. zawartym między Wojewodą (...) a Wojewodą (...) przekazano uprawnienia i obowiązki organu założycielskiego w stosunku do Przedsiębiorstwa (...)w Z. Wojewodzie (...). Na podstawie tego porozumienia w księdze wieczystej Kw (...) w dziale II wpisano „Skarb Państwa pod zarządem Przedsiębiorstwa (...) w Z..

Decyzją nr G.K. VIII- (...) z dnia 19.08.1992r. Wojewoda (...) na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych w związku z art. 5 ust 1 pkt 1 tej ustawy stwierdził nabycie z mocy prawa, nieodpłatnie przez Gminę Z. własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 821, wpisanej w księdze wieczystej Kw(...)

W wyniku przekształcenia z Przedsiębiorstwa (...) w Z. powstała Cukrownia (...) Spółka Akcyjna. Została ona wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego dnia 7.09.2006r.

Syndyk prowadzący postępowanie upadłościowe Cukrowni (...) S.A. zwrócił się do Starosty (...) pismem z dnia 25.01.2005r. o wygaszenie prawa zarządu na rzecz Cukrowni (...) S.A w odniesieniu do przedmiotowej w sprawie nieruchomości. Pismem z dnia 14.02.2005r. Starosta (...) udzielił odpowiedzi, że Cukrownia (...) S.A nie jest państwową jednostką organizacyjną, a zatem nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku.

Decyzją z dnia 29 grudnia 2005r. Burmistrz Z. wygasił dla Cukrowni (...) S.A. w Z. trwały zarząd do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) wraz z udziałem 1/3 części w działce nr (...) o powierzchni 0,1019 ha i w częściach wspólnych budynku oraz orzekł przejęcie nieruchomości na rzecz Gminy Z..

Sąd Rejonowy uznał, że skoro organem założycielskim przedsiębiorstwa(...) w Z. był Wojewoda (...), a przedmiotowa nieruchomość była oddana w zarząd temu przedsiębiorstwu państwowemu, to wykluczona była komunalizacja tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok wskazał na treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 roku, Nr 124, poz. 1361 ze zm.), art.321 par. 1 k.p.c., art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powódka zaskarżając apelacją powyższy wyrok w całości, zarzuciła naruszenie art.46 k.c. i art. 48 k.c., art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 217 k.p.c. zw. z art. 233 k.p.c. i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, uzupełnił postępowanie dowodowe Sądu Rejonowego poprzez dopuszczenie dowodu z aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną sporządzonego w dniu 12 września 1996 roku i ze statutu spółki na okoliczność wysokości kapitału zakładowego i liczby akcji, zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W okolicznościach niniejszej sprawy, skoro przedsiębiorstwo(...)we W., poprzednik prawny przedsiębiorstwa (...) **nabyło** w dniu 24 stycznia **1986** roku **własność** lokalu nr(...)wydzielonego z domu mieszkalnego przy ul. (...) w Z., z którym łączyły się udziały wynoszące po 1/3 części we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki, objęte księgą wieczystą kw(...)(vide: k. 72-73), a **następnie** decyzją z dnia 19 sierpnia **1992** roku **Wojewoda** (...) na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych **stwierdził nabycie przez Gminę Z. z mocy prawa własności całej przedmiotowej nieruchomości**, bez uwzględnienia faktu, iż Gminie Z. nie przysługuje w stosunku do tej nieruchomości z przyczyn wyżej wskazanych prawo własności i pozostałe prawa wyżej określone (vide: k. 31) i powyższy błąd nie mógł być naprawiony z przyczyn formalnych, to jest z tej przyczyny, że decyzje deklaratoryjne nie mogą być zmieniane za zgodą stron w trybie art. 155 k.p.a. (vide: decyzja nr (...) z dnia 5 maja 2005 roku Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji – k. 35), oznacza, że są przesłanki do ustalenia zgodnie z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, czy istotnie zachodzi niezgodność pomiędzy ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, niezgodność uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów.

W pierwszej kolejności przede wszystkim wskazać należy, że zasada jednolitego funduszu oznaczała, iż przedsiębiorstwo państwowe w stosunkach zewnętrznych z osobami trzecimi miało pozycję taką jak właściciel, bowiem o ile w relacjach wewnętrznych między Skarbem Państwa a państwową osobą prawną właścicielem nieruchomości państwowej było zawsze państwo, o tyle **z punktu widzenia relacji zewnętrznych przedsiębiorstwo państwowe, które władało oddaną mu w zarząd nieruchomością było uznawane za właściciela nieruchomości**, niezależnie od tego czy była to nieruchomość państwowa oddana w zarząd przez organ założycielski, czy też nieruchomość nabyta w czasie funkcjonowania przedsiębiorstwa państwowego, skoro na zewnątrz przedsiębiorstwo państwowe jako osoba prawna, a nie Skarb Państwa występowało zgodnie z art. 44 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 września 1990 roku (porównaj uzasadnienie do postanowienia S.N. z dnia 12 stycznia 2012 roku w sprawie sygn. akt IV CSK 183/2011).

Oznacza to, że **Skarb Państwa** zawiązując w dniu 12 września 1996 roku Spółkę Akcyjną pod nazwą „Cukrownia (...)” poprzez przekształcenie przedsiębiorstwa (...) w spółkę akcyjną i wnosząc na pokrycie akcji tej spółki obok funduszu założycielskiego, fundusz tego przedsiębiorstwa (vide: k. 167-173), **mógł również wnieść** należącą do tego funduszu przedsiębiorstwa na podstawie umowy z dnia 24 stycznia 1986 roku **własność przedmiotowego lokalu**.

Zauważyć jednak należy, że w sytuacji, gdy Cukrownia (...) S.A. zaniechała złożenia wniosku o dokonanie zmiany w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. poprzez wpisanie nowego właściciela (vide: koperta – k. 65), a **powódka nie wykazała**, zgodnie z art. 6 k.c., że w pisemnym sprawozdaniu wymieniającym szczegółowo przedmiot wkładów niepieniężnych wnoszonych na pokrycie części kapitału akcyjnego - jakie zgodnie z art. 312 § 1 pkt. 1 k.h. powinien sporządzić założyciel Spółki Akcyjnej (...) - wymieniono przedmiotowy lokal, to **nie udowodniła** ona, że właścicielem przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w 1/3 we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki była Cukrownia (...) S.A.

Dodać należy, że wniesienie przez akcjonariusza na pokrycie akcji wkładów niepieniężnych w postaci przedmiotowej nieruchomości stanowiłoby podstawę dla syndyka jako zarządcy majątkiem upadłej spółki akcyjnej do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym (art. 313 § 1 i 2 prawa upadłościowego i naprawczego) przedmiotowej nieruchomości wraz z przypisanymi do niej prawami, a nie podstawę jak to wskazał Burmistrz Z. w decyzji z dnia 29 grudnia 2005 roku do „wygaszenia trwałego zarządu” (vide: k. 49), bowiem niewątpliwie z przyczyn wyżej wskazanych Spółka Akcyjna mogła być właścicielem przedmiotowego lokalu i przypisanych do tego lokalu praw a nie „trwałym zarządcą” tego lokalu.

Skoro syndyk w toku postępowania upadłościowego nie sprzedał przedmiotowej nieruchomości, a Spółka Akcyjna została wykreślona z rejestru przedsiębiorców w dniu 7 września 2006 roku (vide: k. 6), to oznacza, że pozostał po niej majątek niepodzielony. Problem, co zrobić z majątkiem należącym do byłej spółki, ujawnionym po jej wykreśleniu, pozostaje w praktyce niewyjaśniony, bowiem nie jest on uregulowany wprost w przepisach prawa, co uzasadnia poszukiwanie jego rozwiązania w drodze analogii. Jest on przedmiotem rozważań w doktrynie (vide: Rafał Kos i Marek Porzycki w Monitorze Prawa Handlowego Nr 3/2013, Izabela Lewandowska w Rzeczpospolitej z sierpnia 2010 roku, Jarosław Grygiel w „Głosie” Nr 2 z 2011 roku) a także przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego (vide: uchwała S.N. z dnia 24 stycznia 2007 roku, sygn. akt III CZP 143/06, postanowienie S.N. z dnia 19 września 2013 roku, sygn. akt I CZ 69/13).

Zatem trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że decyzja z dnia 29 grudnia 2005r. Burmistrza Z. „wygaszająca dla Cukrowni (...) S.A. w Z. trwały zarząd do lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w Z. przy ul. (...) wraz z udziałem 1/3 części w działce nr (...) o powierzchni 0,1019 ha i w częściach wspólnych budynku oraz orzekająca przejęcie nieruchomości na rzecz Gminy Z.” nie znajduje żadnych podstaw faktycznych ani prawnych.

Wobec powyższego uznać należy, że nie zachodzi niezgodność pomiędzy ujawnionym w księdze wieczystej nr KW nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie wpisu w miejsce dotychczasowego właściciela - Gminy Z., co oznacza, że Sąd Rejonowy nie naruszył art. 46 k.c. i art. 48 k.c. ani art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

Sąd Okręgowy o kosztach instancji odwoławczej orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.